

## Hukuk Bülteni

Gayrimenkul ve İnşaat Hukuku | Ocak 2024

### KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("**Torba Yasa**") 9 Kasım 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlandı. Torba Yasa, kentsel dönüşüm ve ilgili yargı süreçlerini düzenleyen bazı kanunlarda değişiklik yapıyor. Yapılan değişiklikler, ülkemizdeki yapı stokunun taranarak, riskli yapıların tespit edilmesi, tahliye edilerek yıkılması ve güvenli yapıların inşa edilmesine yönelik süreçler ile 6 Şubat 2023 Pazarcık ve Elbistan depremlerinden etkilenen bölgelerde yargılaması tamamlanamadığı için yıkılamayan binalarla ilgili süreçlerin hızlandırılmasını amaçlıyor. Torba Yasa, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ("**Başkanlık**") tarafından kentsel dönüşüm uygulamaları için lisanslandırılacak kuruluşlara ilişkin düzenlemesi hariç olmak üzere 9 Kasım 2023 tarihi itibarıyla yürürlüğe girdi. Söz konusu düzenleme ise 9 Kasım 2024 tarihinde yürürlüğe girecek.

Bu bültende Torba Yasa ile kentsel dönüşüm uygulamalarında ve deprem bölgesinde devam eden yargılama süreçlerinde yapılan önemli değişikliklere değineceğiz.

#### 1. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'daki Değişiklikler

##### ***Mülkiyet hakkını etkileyen kararlar salt çoğunluk ile alınabilecek***

Eski uygulamada kentsel dönüşüm kararı alınabilmesi için maliklerin en az üçte ikisinin onayı aranıyordu. Torba Yasa'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, artık payları oranında maliklerin salt çoğunluğunun onayı ile kentsel dönüşüm kararı alınabilecek. Bu şekilde alınan kentsel dönüşüm kararı, karara katılmayan maliklere noter aracılığıyla veya muhtarlıkta 15 gün süre ile ilan usulüyle bildirilecek. Ayrıca tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil gibi işlemler ve diğer idareler, kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gereken iş ve işlemler, payları oranında paydaşların salt çoğunluk ile aldığı karara istinaden yapılabilecek. Yine, yıkım ve yapıma ilişkin izin ve ruhsatlar salt çoğunlukla alınan kararla alınabilecek.

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

Kanunda yapılan en önemli değişikliklerden biri ise salt çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışa zorlanabilecek olması. İlgili arsa payları öncelikle açık attırma usulü ile diğer paydaşlara sunulacak olup söz konu arsa paylarının satış değeri Başkanlık tarafından tespit edilen rayiç değerden az olamayacak. Bu şekilde arsa payının satışının gerçekleştirilemediği durumlarda kentsel dönüşüm sürecini yürüten Başkanlık, idare veya TOKİ tarafından bu arsa payları rayiç bedeller ödenerek satın alınabilecek.

## ***Başkanlık riskli yapıların tespiti ve yıkımı için tam yetkili olacak, süreçler hızlanacak***

Yeni düzenlemeye göre, yapı malikleri Başkanlıkça lisans verilen kurum ve kuruluşlara risk tespiti yaptırabileceği gibi Başkanlık riskli yapıların tespitini re'sen de yapabilecek. Başkanlık tarafından verilen süre içerisinde malikler tarafından gerekli işlemler yaptırılmazsa, riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırılması işlemleri Başkanlık tarafından yürütülebilecek. Kentsel dönüşüm süreci Başkanlık tarafından yürütülen yapılara, **(i)** imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olması, **(ii)** uygulama imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat ile her türlü fenni mesuliyetin Başkanlıkça üstlenilmesi ve **(iii)** mülkiyetin belgelenmesi şartlarıyla başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde yapı ruhsatı, yapının tamamlanmasından itibaren 30 gün içinde ise yapı kullanma izin belgesi verilecek.

Ayrıca yapının riskli olup olmadığının tespitinin ve bu yapıların tahliyesinin engellenmesi halinde yetkililerin yazılı izniyle kolluk kuvveti marifetiyle kapılar açılabilir veya açtırılabilir. Riskli yapılar tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilecek. Riskli olduğu tespit edilen yapılar için aynı ve şahsi hak sahiplerine tek tek tebligat yapılmayacak. Yeni düzenlemenin yürürlüğe girmesiyle birlikte riskli yapının tespitine, tahliyesine ve yıkımına ilişkin tutanaklar ilgili yapıya asılacak, maliklere e-devlet sistemi üzerinden bildirim yapılacak ve ilgili muhtarlıkta 15 günlük süre boyunca ilan edilecek. Muhtarlıkta yapılan ilanın son günü ilgili işlem aynı ve şahsi hak sahiplerine ilan edilmiş sayılacak.

Maliklere riskli yapıların yıktırılması için tek seferde en fazla 90 günlük süre tanınacak. Bu süre içerisinde yıkım gerçekleşmezse riskli yapılar ilgili belediyeler veya il özel idareleri tarafından yıktırılabilir. Başkanlık veya idare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları payları oranında maliklerden tahsil edilecek.

## ***Mevcut yerleşim yerleri rezerv yapı alanı olarak belirlenebilecek***

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere ilan edilen alanlar rezerv yapı alanları olarak kabul edilmekteydi. Kanundaki rezerv yapı alanı tanımı değiştirilerek, rezerv yapı olarak belirlenecek alanların yeni yerleşim alanı olması zorunluluğu kaldırıldı. Buna göre artık mevcut yerleşim yerleri de rezerv yapı alanı olarak belirlenebilecek. Gerçek veya tüzel kişiler taşınmazlarının rezerv yapı alanı olarak belirlenmesini talep edebilecek. Bunun için; taşınmazlarının yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin %30'unun mülkiyetinin devrine muvafakat edilmesi veya bu alanın mali değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlık'a ödenmesi gerekecek.

Yapıların yıkım sürecinin tamamlanmasının ardından arsa haline gelen taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi davası açılabilir. Bu davanın açılması, kentsel dönüşüm iş ve işlemlerinin payları oranında paydaşların salt çoğunluğunun alacağı karar ile yapılmasına engel teşkil etmeyecek.

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

## ***Kentsel dönüşüm kapsamında yeniden inşa işlerinde kullanılmak üzere ek mali destek verilecek***

Kentsel dönüşüm sürecinde kira yardımının yanında binaların yeniden yapımı için de mali yardım yapılabileceği düzenlemesi getirildi. Yapım için verilecek yardımın usul ve esasları ise daha sonra Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenecek.

## **2. İdari Yargılama Usulü Kanunu'ndaki Değişiklikler**

Torba Yasa ile kanuna eklenen Geçici Madde 11 ile "genel hayata etkili afet bölgesi" olarak kabul edilen yerlerde oluşan hasarlara ilişkin uyuşmazlıklarda sürecin hızlandırılması amaçlanıyor. Bir kısmını aşağıda özetlediğimiz değişikliklerle hasar tespit raporlarıyla bağlantılı idari işlemlere karşı açılacak iptal davalarının süreçleri kısaltıldı.

- İlk inceleme 10 gün içinde yapılacak ve dava dilekçesi ekleri ile birlikte tebliğe çıkarılacak.
- Savunma verme süresi dava dilekçesinin tebliğinden itibaren 15 gün olacak. Bu süre, bir defaya mahsus olmak üzere en fazla 10 gün uzatılabilecek.
- Savunmanın verilmesi veya savunma verme süresinin geçmesiyle dosya incelemesi tamamlanmış sayılacak.
- Yürütmenin durdurulması talebine ilişkin verilen kararlara itiraz edilemeyecek.
- Gerektiği durumlarda keşif ve bilirkişi incelemesi savunma dilekçesinin verilmesi veya savunma dilekçesinin verilmesine ilişkin sürenin geçmesinden itibaren 15 gün içinde yapılacak. Bilirkişi raporları 15 gün içinde mahkemeye teslim edilecek. Bilirkişilere ve/veya bilirkişi raporlarına raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde itiraz edilebilecek.
- Tarafların istemi ve mahkeme kararı üzerine duruşma yapılabilecek; duruşma davetiyeleri, duruşma tarihinden en az 15 gün önce taraflara gönderilecek.
- Dava, dosyanın incelemesinin tamamlanmasından itibaren veya gerektiği durumda ara karar, keşif, bilirkişi incelemesi ya da duruşmanın tamamlanmasından itibaren 15 gün içinde karara bağlanacak.
- Verilen nihai karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde istinaf yoluna başvurulabilecek.
- İstinaf dilekçeleri 10 gün içinde incelenecek ve tebliğe çıkarılacak.
- İstinaf dilekçelerine 15 gün içinde cevap verilecek.
- İstinaf istemi en geç iki ay içinde karara bağlanacak. İstinaf incelemesi aşamasında istinabe olunan mahkeme gerekli işlemleri 15 gün içinde yerine getirecek.
- Tam yargı davalarıyla bu değişiklik kapsamındaki iptal davaları birlikte görülemeyecek. Bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce birlikte açılmış olan iptal ve tam yargı davaları ayrılacak ve bulunduğu aşamadan itibaren devam edecek.
- Bu değişikliklerle süre öngörülme her türlü işlem ivedilikle sonuçlandırılacak.

Değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar açısından yukarıdaki değişiklikler davanın bulunduğu aşamadan itibaren uygulanacak.

## **3. Bilirkişilik Kanunu'ndaki Değişiklikler**

Torba Yasa ile Bilirkişilik Kanunu'na eklenen Geçici Madde 2 uyarınca, "genel hayata etkili afet bölgesi" olarak kabul edilen yerlerde meydana gelen depremlerle bağlantılı işler, davalar, soruşturmalar ve kovuşturmalarda 1 Ocak 2028 tarihine kadar Bilirkişilik Kanunu m. 10/1'deki

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOĐAKLI

şartlara sahip olması kaydıyla listeler dışından da bilirkişi görevlendirilebilecek. Ayrıca, bilirkişilerin bilirkişilik eğitimini tamamlama ve bilirkişilik yapacağı uzmanlık alanında gerekli çalışma sürelerine uyma şartları aranmayacak.

## İLETİŐİM

---



Av. Elif Őeyda Oluklu

[esoluklu@kolcuoglu.av.tr](mailto:esoluklu@kolcuoglu.av.tr)



Av. Fatma Feyza Tosun

[fftosun@kolcuoglu.av.tr](mailto:fftosun@kolcuoglu.av.tr)